



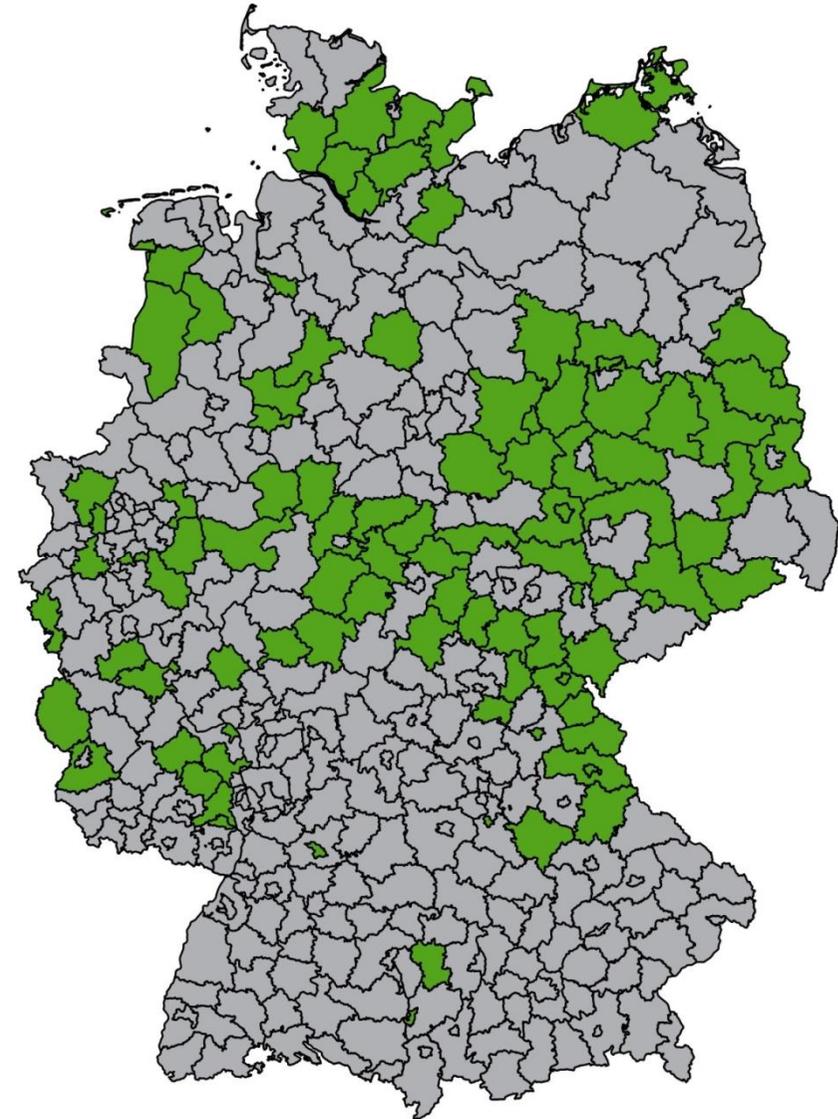
Mietwerterhebung  
Stadt Schwabach 2015  
Amt für Senioren und Soziales

Oliver Strege

02.05.2016

## Analyse & Konzepte ...

- & Wohnungsmarktanalysen und -konzepte
- & Empirische Tabellenmietspiegel, Wohnlagekarten
- & Seit 2008 schlüssige Konzepte/ Satzungen für 98 Städte und Landkreise
- & Umsetzungsbegleitung, Expertisen, Mietgutachten
- & Mieter- und Vermieterbefragungen
- & Grundlagenforschung



## Studien für das BMVBS



## Positive Entscheidungen zu schlüssigen Konzepten von Analyse & Konzepte

### Landessozialgerichte

<b>LSG Niedersachsen-Bremen</b> L 9 AS 1049/09 B ER	<b>LSG Rheinland-Pfalz</b> L 7 AS 286/12	<b>LSG Thüringen</b> L 4 AS 718/14 L 7 AS 1540/13
<b>LSG Hessen</b> L 4 SO 166/13 B ER	<b>LSG Mecklenburg-Vorpommern</b> L 10 AS 72/10 Protokoll	<b>LSG Nordrhein-Westfalen</b> L 12 AS 1180/12 L 12 AS 673/14

### Sozialgerichte erster Instanz

<b>SG Aachen</b>	<b>SG Chemnitz</b>	<b>SG Gotha</b>	<b>SG Mainz</b>
S 19 SO 213/13	S 6 AS 6186/11	S 26 AS 7634/11	S 10 AS 672/13
<b>SG Altenburg</b>	S 30 AS 3188/12	S 28 AS 8809/10	<b>SG Potsdam</b>
S 23 AS 1201/12 ER	S 15 AS 2044/13	S 43 AS 1547/12 ER	S 23 AS 2015/13
S 24 AS 4708/12	S 3 AS 1438/14	<b>SG Halle</b>	<b>SG Speyer</b>
<b>SG Augsburg</b>	<b>SG Dessau-Roßlau</b>	S 21 AS 1629/12	S 5 AS 886/12
S 8 AS 659/15	S 11 AS 1337/13	<b>SG Koblenz</b>	<b>SG Stralsund</b>
S 8 AS 984/15	S 3 AS 1681/14	S 10 AS 995/11	S 7 AS 1353/09
<b>SG Aurich</b>	<b>SG Detmold</b>	<b>SG Leipzig</b>	S 7 AS 207/11 ER
S 35 AS 1126/09	S 23 AS 1295/11	S 25 AS 228/14	S 9 AS 876/12
S 35 AS 1317/09	S 23 AS 1505/12	<b>SG Lüneburg</b>	S 10 AS 1211/09
<b>SG Bayreuth</b>	<b>SG Duisburg</b>	S 23 AS 1244/09	<b>SG Trier</b>
S 4 SO 15/13	S 17 AS 1188/13	S 29 AS 1743/09 ER	S 1 AS 255/11 ER
	<b>SG Gießen</b>	S 46 AS 241/10 ER	S 1 AS 436/11
	S 18 SO 20/13 ER	S 46 AS 401/10 ER	
	S 25 AS 496/15 ER	S 47 AS 142/10 ER	
	S 25 AS 8/14		

Stand: April 2016

## Ziele der Untersuchung

- & Definition rechtssicherer Mietpreisrichtwerte für Bezieher von Kosten der Unterkunft ("Angemessenheit")
- & Abgrenzung des Marktsegments "angemessener Wohnraum"
- & BSG fordert "schlüssiges Konzept zur Ermittlung der aktuellen örtlichen Wohnraummieten"
- & Kriterien für Mietpreisrichtwerte:
  - & Angemessene Wohnungsversorgung für KdU-Bezieher muss möglich sein
  - & Vermeidung unerwünschter Wohnungsmarkteffekte
  - & Bestmöglicher Mitteleinsatz für den Kreis unter Berücksichtigung der genannten Punkte
- & Empirische Vorgehensweise
- & Dokumentation des Verfahrens

## Eckpunkte der Mietwerterhebung

- & Schlüssiges Konzept (BSG)
- & Vorgehensweise - soweit sinnvoll - analog zum qualifizierten Mietspiegel (Methodik, Dokumentation, Rechtssicherheit), Kriterienkatalog BSG
- & Befragung großer Vermieter und kleiner Vermieter
- & Einbeziehung geförderter Wohnungsbestände
- & Keine Differenzierung nach Baualtersklassen (analog Wohngeld, Urteil BSG)
- & Wissenschaftliche Auswertung
- & Transparente, marktgerechte Festlegung von Mietpreisrichtwerten

## Datenerhebung

- & Eigentümerdaten (große Vermieter)
- & Adressdaten der Steuerverwaltung Schwabach (kleine Vermieter)
- & Zufallsstichprobe bei Haushalten, die als Vermieter identifiziert werden konnten
- & Insgesamt rd. 3.000 Anschreiben an kleine Vermieter
- & Rücklauf: 29 %

## Repräsentativität der Ergebnisse

### Wohnungsbestand<sup>1</sup> in der Stadt Schwabach:

- & Insgesamt rd. 19.000 Wohnungen in rd. 9.300 Wohngebäuden,
- & davon rd. 9.100 Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet (inkl. Heimwohnungen, Substandardwohnungen u. a.)

### Bestandsmieten:

- & Insgesamt konnten 2.964 Bestandsmieten erhoben werden
- & Davon sind 2.674 Bestandsmieten plausibel (d. h. vollständige Netto-Kaltmieten, kein Substandard, etc.) und damit Grundlage der Mietwertanalyse
- & Nach Durchführung der feldspezifischen Extremwertkappungen bilden insgesamt 2.541 relevante Mietwerte die Grundlage der Ergebnisse
- & Alle Tabellenfelder erreichen mindestens 324 relevante gültige Mietwerte

Quelle:

<sup>1</sup> Zensus 2011

## – Anzahl Bestandsmieten –

<b>Anzahl der relevanten Mietwerte</b>					
<b>Wohnungsgröße</b>					
$\geq 25 \leq 50 \text{ m}^2$	$> 50 \leq 65 \text{ m}^2$	$> 65 \leq 75 \text{ m}^2$	$> 75 \leq 90 \text{ m}^2$	$> 90 \text{ m}^2$	<b>Summe</b>
456	663	591	507	324	<b>2.541</b>
Quelle: Mietwerterhebung Stadt Schwabach 2015					ANALYSE & KONZEPTE

## Definition der Mietpreisrichtwerte I

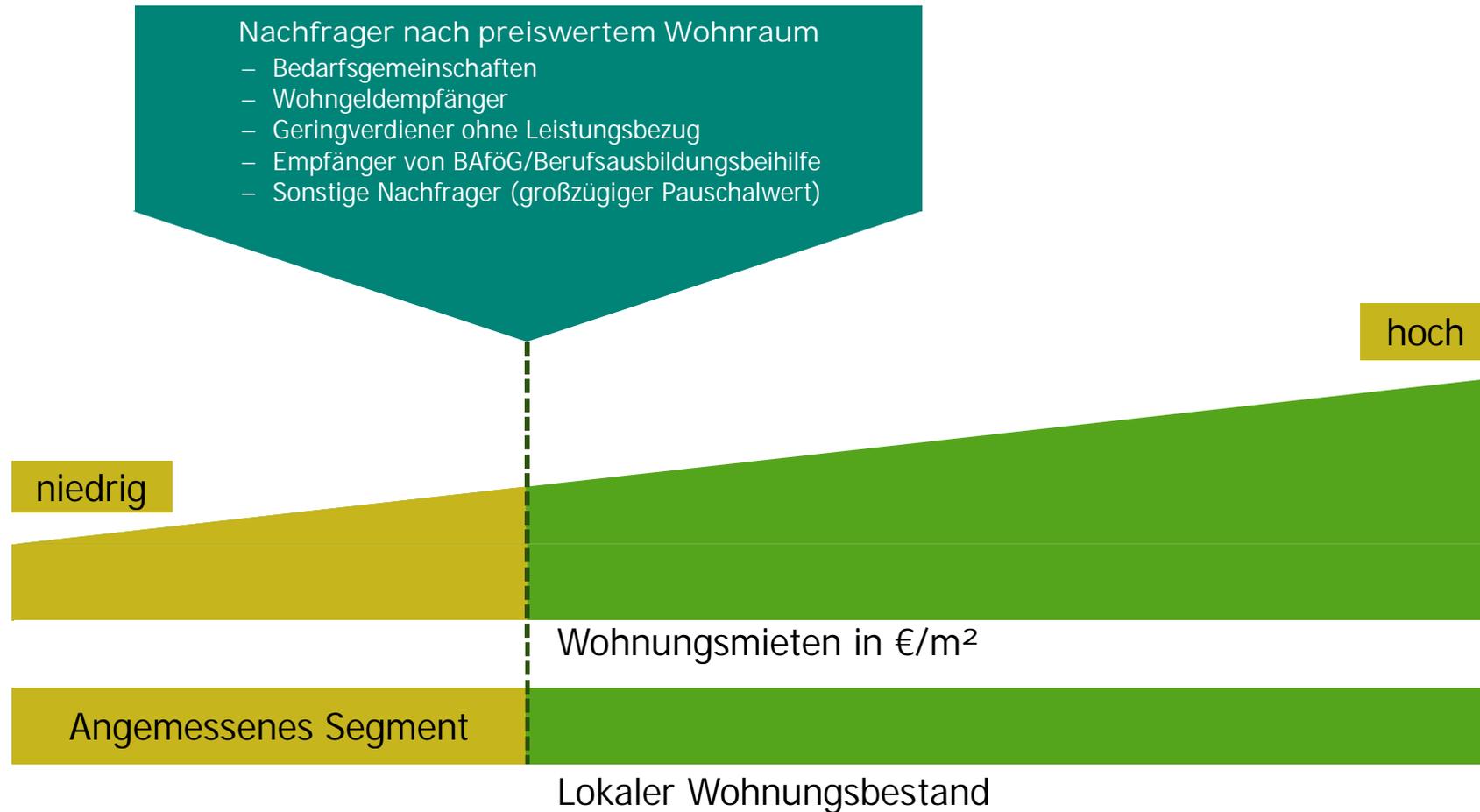
### Rechtliche Seite

- & BSG: Brutto-Kaltmiete
- & Angemessenheitskontrolle auf Basis der Durchschnittswerte für die kalten Betriebskosten
- & Kalte Betriebskosten bestimmen sich nach den regionalen Verhältnissen
- & Heizkosten müssen weiterhin gesondert geprüft werden

## Definition der Mietpreisrichtwerte II

- & Mietwerterhebung berücksichtigt alle Marktmieten  
(keine Beschränkung auf den einfachen Wohnungsmarkt)
- & Unteres Marktsegment
  - & Gesetzgeber und Gerichte geben keine konkrete Grenze vor
- & Mindestanforderungen
  - & Versorgung von Bedarfsgemeinschaften und Niedriglohneempfängern
  - & Vermeidung von sozialer Segregation (Forderung BSG, städteplanerische Notwendigkeit)

## Abgrenzung des angemessenen Marktsegments



## Produkttheorie

### Beispiel für eine 1-Personen-Bedarfsgemeinschaft

$$50 \text{ m}^2 * (5 \text{ € Netto-Kaltmiete je m}^2 + 1 \text{ € kalte Betriebskosten je m}^2) = 300 \text{ €}$$

Alle Wohnungen mit Gesamtkosten bis zu 300 € sind angemessen, auch wenn einzelne Faktoren höher liegen als die Mietrichtwerte.

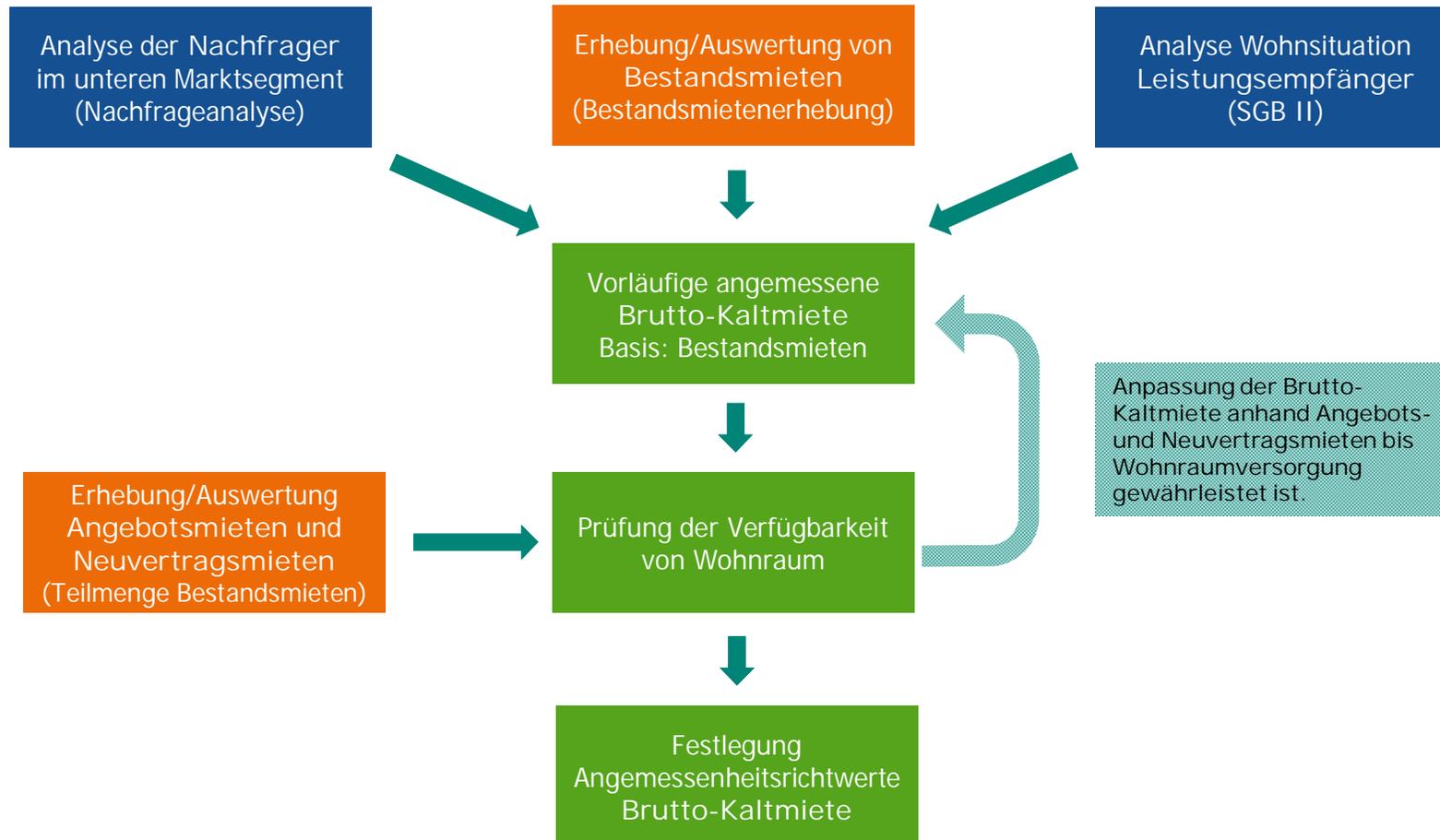
Das bedeutet, dass ...

... eine Wohnung auch 60 m<sup>2</sup> groß sein kann, wenn die m<sup>2</sup>-Miete entsprechend niedriger ist.

... die m<sup>2</sup>-Miete bruttokalt auch 10 € betragen kann, wenn die Wohnfläche entsprechend kleiner ist.

... die kalten Betriebskosten auch 1,50 €/m<sup>2</sup> betragen können, wenn die Wohnfläche oder die m<sup>2</sup>-Miete entsprechend niedriger sind.

# Bestimmung angemessener Brutto-Kaltmieten



## Definition des benötigten Segmentes

Perzentilgrenzen der Bestandsmieten				
Wohnungsgröße				
1 Person	2 Personen	3 Personen	4 Personen	5 Personen
40 %	50 %			45 %

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Schwabach 2015

ANALYSE &  
KONZEPTE

# Abstrakte Angemessenheit

Maximale Brutto-Kaltmiete und tatsächliches Angebot <sup>1</sup>									
1 Person (bis 50 m <sup>2</sup> )		2 Personen (> 50 bis ≤ 65 m <sup>2</sup> )		3 Personen (> 65 bis ≤ 75 m <sup>2</sup> )		4 Personen (> 75 bis ≤ 90 m <sup>2</sup> )		5 Personen (> 90 bis ≤ 105 m <sup>2</sup> )	
Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot	Max. BKM	Anteil Angebot
349,50	38%	441,35	23 %	486,00	4 %	604,80	17 %	673,05	9 %

<sup>1</sup> Angebotsmieten: Basis sind alle Angebotsmieten der Größenklassen inkl. kalter Betriebskosten aus Erhebung (BKM)  
Quelle: Mietwerterhebung Stadt Schwabach 2015

ANALYSE &  
KONZEPTE

## Vergleich Neuvertragsmieten

Maximale Netto-Kaltmiete und anmietbare Neuvertragsmieten									
1 Person (bis 50 m <sup>2</sup> )		2 Personen (> 50 bis ≤ 65 m <sup>2</sup> )		3 Personen (> 65 bis ≤ 75 m <sup>2</sup> )		4 Personen (> 75 bis ≤ 90 m <sup>2</sup> )		5 Personen (> 90 bis ≤ 105 m <sup>2</sup> )	
Max. NKM	Anteil Neuvertr.	Max. NKM	Anteil Neuvertr.	Max. NKM	Anteil Neuvertr.	Max. NKM	Anteil Neuvertr.	Max. NKM	Anteil Neuvertr.
273,00	74 %	357,50	42 %	393,75	42 %	476,10	37 %	546,00	21 %

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Schwabach 2015

ANALYSE &  
KONZEPTE

## Veränderung zu bisherigen Richtwerten

Bestandsmieten: Empfehlung MWE-Richtwerte (max. BKM) vs. bisherige Obergrenzen														
1 Person (bis 50 m <sup>2</sup> )			2 Personen (> 50 bis ≤ 65 m <sup>2</sup> )			3 Personen (> 65 bis ≤ 75 m <sup>2</sup> )			4 Personen (> 75 bis ≤ 90 m <sup>2</sup> )			5 Personen (> 90 bis ≤ 105 m <sup>2</sup> )		
MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%	MWE	bisher	%
349,50	330,00	6 %	441,35	403,00	10 %	486,00	457,00	6 %	604,80	531,00	14 %	673,05	609,00	11 %

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Schwabach 2015

ANALYSE &  
KONZEPTE

# Veränderung der Brutto-Kaltmieten zu Einstufung WoGG 2016 (+ 10 %)

Bestandsmieten: Empfehlung MWE-Richtwerte (max. BKM) vs. WoGG 2016 + 10 %														
1 Person (bis 50 m <sup>2</sup> )			2 Personen (> 50 bis ≤ 65 m <sup>2</sup> )			3 Personen (> 65 bis ≤ 75 m <sup>2</sup> )			4 Personen (> 75 bis ≤ 90 m <sup>2</sup> )			5 Personen (> 90 bis ≤ 105 m <sup>2</sup> )		
MWE	WoGG	%	MWE	WoGG	%	MWE	WoGG	%	MWE	WoGG	%	MWE	WoGG	%
349,50	429,00	-19 %	441,35	520,30	-15 %	486,00	619,30	-22 %	604,80	721,60	-16 %	673,05	825,00	-18 %

Quelle: Mietwerterhebung Stadt Schwabach 2015

## Fortschreibung

- & Fortschreibung alle 2 Jahre analog Satzungsregelung
- & Empfehlung Analyse & Konzepte
  - & Fortschreibung nach zwei Jahren mittels Indexfortschreibung (VPI)
  - & Regionaler Bezug durch Fortschreibung per Anzeigenindex
- & Neuerstellung alle 4 Jahre

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Referent: Oliver Strege

ANALYSE &  
KONZEPTE

Beratungsgesellschaft für Wohnen,  
Immobilien, Stadtentwicklung mbH  
Gasstraße 10 | 22761 Hamburg

phone + 49 40 4850 098-0  
mail [info@analyse-konzepte.de](mailto:info@analyse-konzepte.de)  
[www.analyse-konzepte.de](http://www.analyse-konzepte.de)